

Urban, gemischt, vielfältig

Das Tübinger Modell der Quartiersentwicklung

Gliederung

- Die Tübinger Innenentwicklung und ihre konzeptionellen Bausteine
- Wer baut die Stadt? Die Idee der privaten Baugemeinschaften und Geschichten über ein paar Häuser
- Wie bekommen Projekte eine „Grundlage“ ? Das Tübinger Modell der Konzeptvergabe von Grundstücken
- Herausforderung 1: Wie wird hieraus ein lebendiges Quartier?
- Herausforderung 2: Wo wohnen 1.500 Geflüchtete in einer vollen Stadt?
- Ein Fazit

Tübingen

- 40 km südlich von Stuttgart
- ca. 90.000 Einwohner und 40.000 Arbeitsplätze
- Hohe Preise und hoher Baulandbedarf
- Nahezu keine Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ seit 1985
- Dennoch neuer Wohnraum für ca. 15.000 Menschen



Die Ziele der Tübinger Innenentwicklung

- Aufwertung und Stadtreparatur
- Konversion von „Braunen Flächen“ statt Bauen auf der „Grünen Wiese“
- Urbane gemischte Quartiere statt monofunktionaler Siedlungen



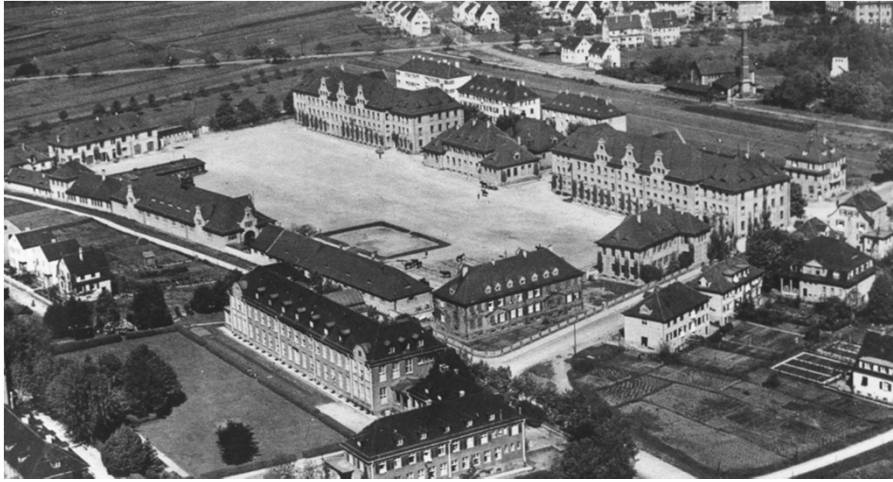
Hindenburgkaserne 1991



Französisches Viertel



Lorettokaserne 1921



Loretto



Wurster & Dietz 1921



Mühlenviertel



Württembergische Frottierweberei / Egeria 2010



Alte Weberei



Die Bausteine des städtebaulichen Konzepts



Kleinteilige Nutzungsmischung



Variable Parzellierung und Vielfalt



Öffentliche und private Freiräume



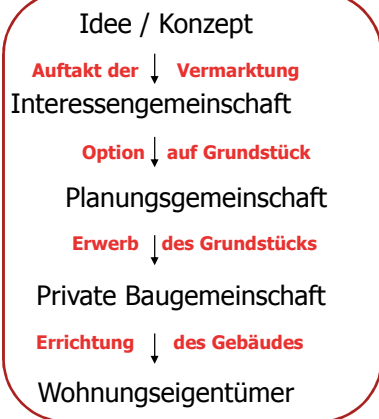
Städtische Dichte und Integration der Altbauten



Wer baut die Stadt? Die Idee der privaten Baugemeinschaften



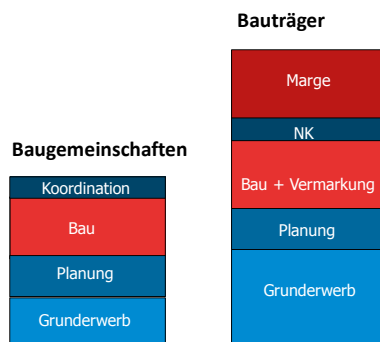
Private Baugemeinschaften



Die „Stadtrendite“: Mehrwert für die Stadtgesellschaft

Bezahlbar

- 25 - 30 % weniger als beim Bauträger
- Hohe Standards
- Guter Werterhalt



Selbst gestaltet

- „Das eigene Stück Stadt“ bauen
- Hohe Identifikation
- Verantwortung für das eigene Quartier



Innovativ und vielfältig

- Große Bandbreite an Konzepten
- Archetypen:
 - „Low-Budget-Projekt“
 - „Null-Energie-Haus“
 - „Kleines Haus“
 - „Mehrgenerationenhaus“
 - „Holzhaus“
 - „Architektenhaus“
 - „Werkstatthaus“
- Hohe soziale und gestalterische Innovationskraft



Sozial gemischt

- Bezahlbar für Gering- und Durchschnittsverdiener
- Interessant für Leute mit höherem Einkommen
- Breite Mischung an sozialen Schichten, Generationen, ethnischen Gruppen usw.



Geschichten über ein paar Häuser ...

Gemeinsam Wohnen im Alter
2002 | 9 Wohneinheiten | 200 qm
Architekt: ...
Projektierung: ...

Magazin
2002 | 9 Wohneinheiten | 2.344 qm
Architekt: ...
Projektierung: ...

Grüne Lohs
2009 | 17 Wohneinheiten | 1.200 qm
Architekt: ...
Projektierung: ...

Projekt 14
1998 | 12 Wohneinheiten | 1.100 qm
Architekt: ...
Projektierung: ...

Stadt.raum
2006 | 10 Wohneinheiten | 1.200 qm
Architekt: ...
Projektierung: ...

... und einige Worte über das Grün im Quartier



Wie bekommen Projekte eine „Grundlage“ ? Das Tübinger Modell der Konzeptvergabe von Grundstücken



rfor



eite

Alte Weberei Tübingen - Bestand bis 2009



Alte Weberei Tübingen - Städtebaulicher Entwurf



arbeiten

Alte Weberei Tübingen - Bebauungsplan



arbeiten

Alte Weberei Tübingen - Gewerbeverpflichtung



arbeiten

Alte Weberei Tübingen - Preisplan



arbeiten

Vergabe der Grundstücke

- Konzeptioneller Wettbewerb
statt Höchstgebot
- Kriterien:
 - Baugemeinschaft oder
Bauträger?
 - Was trägt das Bauvorhaben
zur Nutzungsmischung, zur
sozialen Mischung und zur
Vielfalt des Quartiers bei?
 - Ökologie, Parzellierung,
Architektur?
 - Realistisch?



Die Konzeptvergabe in Schritten

- Gemeinsamer Vermarktungsauftritt für alle Interessenten
- Einfache Bewerbung mit inhaltlichem Konzept, Lageprioritäten, minimaler und maximaler Größe
- Gespräche mit allen Bewerbern auf Grundstücke – Baugemeinschaften, Bauträger, Einzelbauherren
- Steckbriefe für jedes Projekt – in der Regel viermal mehr Interessenten als Grundstücke
- Optionskommission mit allen Fraktionen
- Option für sechs bis neun Monate, gebunden an das inhaltliche Konzept
- “Ankerprojekte” für jeden Block – Tiefgarage, Baulogistik, Innenhof

Alte Weberei Tübingen – Parzellierung



Herausforderung 1: Wie wird hieraus ein lebendiges Quartier?



Güterbahnhof - Rahmenplan



Gesamtfläche: ca. 9 ha / BGF: ca. 65.000 qm / Anzahl WE: ca. 575

Bebauungsplan Güterbahnhof – Städtebaulicher Vertrag



Vertraglich fixierte Verpflichtungen:

- Herstellung der Freiräume
- Infrastrukturbeteiligung
- Wettbewerb für die Bebauung der Westspitze
- Übertragung der zentralen Güterhalle ins Eigentum der Stadt
- Herstellung 20% mietpreisgebundener Wohnraum (unter OöV)
- Hoher Anteil Nutzungsmischung
- Kleinteiligkeit und architektonische Vielfalt
- Vermarktung 25 % Flächen an Baugemeinschaften
- Konzeptvergabe zum Festpreis

Güterbahnhof - Vermarktung

- Konzeptvergabe zum ersten Mal für nicht-städtische Grundstücke
- Vermarktung der Grundstücke im Auftrag der Aurelis durch die städtische Gesellschaft WIT
- Kommission aus Gemeinderat, Verwaltung, Aurelis und lokalen Akteuren
 - Welche Gewerbeidee?
 - Welcher Beitrag zur sozialen Mischung?
 - Wie innovativ?
 - Wie realistisch?



Güterbahnhof - Parzellierung



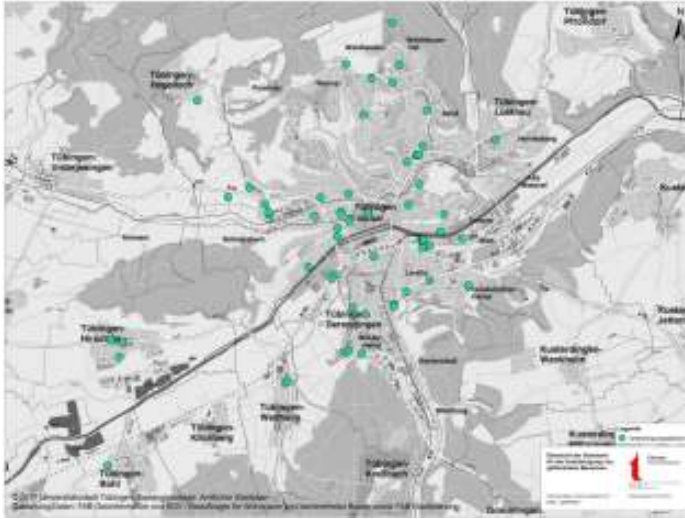
BG 33/33/33 Tübingen for Starters



- Ein Drittel: Geförderte Mietwohnungen und Anschlusswohnungen für Geflüchtete
- Ein Drittel: Wohneigentum für Schwellenhaushalte oder Mietwohnungen 10% unter Vergleichsmiete
- Ein Drittel: Selbstnutzer ohne soziale Bindung



Herausforderung 2: Wo wohnen 1.500 Geflüchtete in einer teuren Stadt?

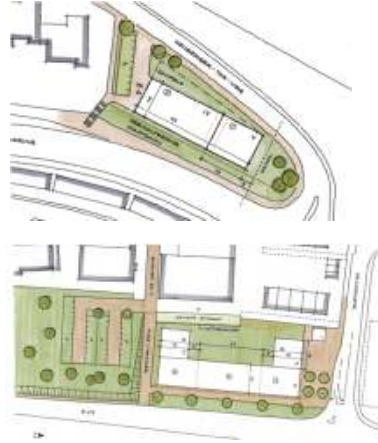


Dezember 2015: Diskussion über die Strategie

- Nutzung aller freiwerdenden bezahlbaren Wohnungen
> sozialpolitisch falsch
- Bau von wenigen (temporären) Einfach-Standorten
> Integrationspolitisch riskant und unwirtschaftlich
- Dezentrales Konzept mit ca. 50 Standorten + drei Bausteinen:
 - Anmietung freier Wohnungen durch die Stadt
 - Schnelle Einfach-Projekte durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft
 - Vergabe von Grundstücken an private Baugemeinschaften und Wohnungsbauunternehmen für dauerhaften Wohnungsbau

Wohnraum für Flüchtlinge – der Tübinger Ansatz

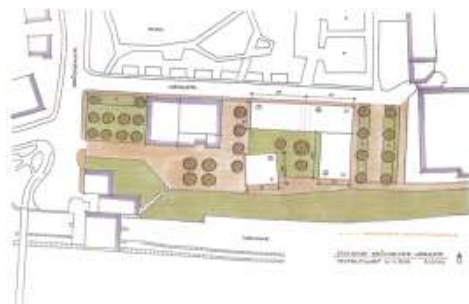
- Übertragung der Tübinger Erfahrungen auf die Herausforderung Flüchtlingswohnen
- (Vorher nicht bebaubare) Grundstücke aus städtischer Hand
- Festpreise und Konzeptvergabe
- Ca. 110 Bewerbungen von privaten Akteure für 13 Grundstücke



Wohnraum für Flüchtlinge – Vergabe der Grundstücke

Kriterien für die Auswahl

- Wie realistisch ist das Vorhaben?
- Wie zügig kann es kommen?
- Welche wirtschaftlichen Auswirkungen hat es?
- Wie sieht die Nachnutzung aus?
- Welche Ideen für die Integration bietet es?
- Welchen Mehrwert bringt es jetzt und später für die Nachbarschaft?



Wohnraum für Flüchtlinge – und dann?

- Vermietung für 10 Jahre an die Stadt für Flüchtlinge
- Keine reinen Flüchtlingsprojekte – Mischung vom ersten Tag an
- Ab dem Jahr 11: Weiternutzung des Wohnraums in unterschiedlichsten Varianten, meist mit günstigen Mieten
- Breite Aktivierung von Ideen, Engagement und Geld
- Neue sichtbare und dauerhafte Stadtbausteine



Architekten Hähnig | Gemmeke, Freie Architekten BDA



Siedlungswerk Stuttgart

Baugemeinschaft
wolle+

adaptives Wohnen

Vielfalt



unveränderte Darstellung

Yonder **SOMAA.**

- Wohnungen für Geflüchtete (Familien, WG, Einzelpersonen)
- Wohnungen für Familien (Selbstnutzer)
- Mikroapartment für UMF
- Optionsräume (Studierende/ Büro für sozialen Träger)
- bezahlbarer Wohnraum für Alleinerziehende

passerelle



Den
Gesellschafter/innen
gehört
gemeinsam das
Haus am Hechinger
Eck



Bisher mehr als 100
Gesellschafter/innen
mit Anteilen
zwischen 2.500 €
und 30.000 €

Das Gebäude

- keine Eigentums Grenzen innerhalb des Gebäudes (größtmögliche Flexibilität!)
- 14 Wohnungen, davon 10 mit 4 - 6 Zimmern
- Bis zu ¼ der Wohnfläche wird an „Alt-ingesessene“ vermietet (Integration!)
- große, flexible „Gewerbefläche“, offen für Ideen in Absprache mit Stadt, Nachbarprojekten u. Anlieger/innen

Gemeinsame Ziele

- Ein Zeichen gegen Fremdenfeindlichkeit setzen
- Langfristig bezahlbaren Wohnraum bereitstellen

Wir verstehen uns als politisches / soziales Projekt

- Durch Beteiligung möglichst vieler Bürger/innen wird eine Identifikation der Stadtgesellschaft mit dem Gebäude erreicht

Ein Fazit

- Gemischte Quartiere sind attraktiv für vielfältige Gruppen – es muss nicht immer das Reihenhaus sein
- Konzeptvergabe von Grundstücken eröffnet Spielräume für neue Akteure, Vielfalt und Qualität – bei höherem Aufwand für Kommunen
- Selbst Aufgaben wie Sozialer Wohnungsbau und Flüchtlingsunterbringung sind kleinteilig und stadtverträglich möglich



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

